

SMLOUVA O SMLouvĚ BUDOUcí KUPNÍ

podle § 1785 a násl. a § 2079 a násl. občanského zákoníku č. 89/2012 Sb.

I.

SMLUVNÍ STRANY

Budoucí prodávající: **ANTRACIT PLZ s.r.o.**
Se sídlem: Lihovarská 689/40a, Kunčičky, 718 00 Ostrava
IČ: 46887997
Zastoupený: Ing. Janem Hasíkem, jednatelem společnosti

dále jen „budoucí prodávající“

a

budoucí kupující: **statutární město Plzeň**
adresa: náměstí Republiky 1, Plzeň, PSČ 301 00
IČO: 00075370
zastoupený: **panem Ing. Vlastimilem Golou**
členem Rady města Plzně
na základě plné moci č.j.: ZM-75/2022
ze dne 20. října 2022

dále jen „budoucí kupující“

uzavírají tuto smlouvu o smlouvě budoucí kupní.

II.

ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Budoucí prodávající je investorem stavby prodloužení kanalizačního řadu - Antracit Property1, Etapa III – nové přípojky sítí, SO 17 (dále jen „Stavba“).

Budoucí kupující jako vlastník pozemku p. č. 5352, k. ú. Plzeň, souhlasí s realizací stavby vodohospodářské infrastruktury v rámci Stavby na tomto pozemku.

III.

PŘEDMĚT SMLOUVY

Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji staveb vodohospodářské infrastruktury zbudovaných v rámci Stavby, a to:

- stoky jednotné kanalizace DN 300 na pozemku p. č. 5352 v k. ú. Plzeň včetně nově vybudované koncové šachty ŠJŘ po její napojení na stávající kanalizaci DN 300 v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s.,
- objektu horské vpusti a přípojky horské vpusti na pozemku p. č. 5352 v k. ú. Plzeň,

kteřá bude vybudována v rámci Stavby, z vlastnictví budoucího prodávajícího do vlastnictví budoucího kupujícího. Uvedené stavby vodohospodářské infrastruktury jsou znázorněny v příloze, která tvoří nedílnou součást této smlouvy (dále jen „VHI“ nebo též „převáděná VHI“).

Rozsah předmětu prodeje bude specifikován dle kolaudačního rozhodnutí a zaměření skutečného stavu po dokončení staveb VHI.

Pro odstranění jakýchkoli pochybností smluvní strany sjednávají, že úmyslem obou smluvních stran je, aby se budoucí kupující stal vlastníkem výše uvedených staveb VHI a současně vlastníkem pozemků, na nichž se tyto stavby VHI nachází.

IV.

KUPNÍ CENA

Kupní cena za předmět budoucího prodeje bude činit na základě dohody obou smluvních stran 1 % z prokazatelně vynaložených nákladů na realizaci převáděných staveb VHI, totožná pravidla budou použita pro stanovení výše finanční náhrady za účelem finančního vypořádání dle posledního odstavce čl. III. této smlouvy s tím, že celková částka bude činit nejvýše 1 000 000 Kč (*slovy: jeden milión korun českých*). Budoucí prodávající se za tímto účelem zavazuje předložit budoucímu kupujícímu doklady prokazující vynaložené náklady na realizaci předmětných staveb VHI.

Kupní cena a případně finanční náhrada dle předchozího odstavce budou uhrazeny budoucím kupujícím na účet budoucího prodávajícího uvedený v kupní smlouvě do 30 dnů od doručení daňového dokladu na Odbor nabývání majetku Magistrátu města Plzně, který bude vystaven prodávajícím nejpozději do 15 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy.

Otázka DPH bude řešena dle platných právních předpisů v době uzavření konečné kupní smlouvy.

V.

PROCES UZAVŘENÍ KUPNÍ SMLOUVY

Obě smluvní strany se zavazují mezi sebou uzavřít kupní smlouvu, v rozsahu a za podmínek sjednaných v této smlouvě o smlouvě budoucí kupní, a to ve lhůtě do 16 měsíců ode dne, kdy jedna smluvní strana obdrží od druhé smluvní strany písemnou výzvu k uzavření kupní smlouvy. Smluvní strany se dohodly, že ta smluvní strana, která obdržela od druhé smluvní strany písemnou výzvu k uzavření kupní smlouvy, není povinna také vyzývat druhou smluvní stranu k uzavření té samé smlouvy, a že okamžikem, kdy kterákoli ze smluvních stran obdrží od druhé smluvní strany výzvu k uzavření kupní smlouvy, se aktivuje povinnost obou smluvních stran uzavřít kupní smlouvu, a to ve stejné lhůtě 16 měsíců ode dne, kdy jedna ze smluvních stran obdrží výzvu k uzavření kupní smlouvy.

Budoucí prodávající je povinen vyzvat budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 6 měsíců od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí na dokončenou Stavbu. Budoucí kupující je povinen vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 12 měsíců ode dne převzetí kopie posledního pravomocného kolaudačního rozhodnutí.

Budoucí kupující je povinen uzavřít kupní smlouvu pouze za předpokladu, že budou splněny všechny tyto podmínky:

- 1) Budoucí prodávající se zavazuje provádět stavby VHI tak, aby se tyto stavby VHI nacházely jen na pozemcích uvedených ve smlouvě budoucí nebo na pozemcích budoucího kupujícího. V případě, že zaměření skutečného provedení dokončených staveb VHI určené smlouvou budoucí k převzetí do majetku budoucího kupujícího prokáže zásah i do dalších (ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní na převod staveb VHI neuvedených) pozemků ve vlastnictví jiných subjektů, než je budoucí kupující, zavazuje se budoucí prodávající v případě VHI, která není samostatnou věcí a je součástí pozemku, dotčené pozemky vykoupit do svého vlastnictví a převést je do majetku budoucího kupujícího za smluvní cenu 40 Kč/m², nejpozději současně s převodem staveb převáděné VHI. V případě VHI, která je samostatnou věcí a není součástí pozemku, se budoucí prodávající zavazuje před uzavřením kupní smlouvy na převod staveb VHI do majetku budoucího kupujícího ve prospěch těchto staveb VHI uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti s ujednáním, že pozemky v části dotčené přebíranými stavbami VHI musí zůstat veřejně přístupné a nesmí dojít k jejich oplocení a instalaci zařízení, např. závozy, které by znemožnilo přístup a příjezd těžké techniky, umístění objektů včetně kovových konstrukcí i jejich nadzemních částí, sloupů VO, vysazování zeleně a provádění terénních úprav. Tyto skutečnosti budou začleněny do smluvního vztahu (smlouvy o zřízení služebnosti). Dále se zavazuje předat budoucím správcům těchto sítí jedno vyhotovení geometrického plánu s vymezením rozsahu služebnosti včetně digitální podoby na datovém nosiči. V případě VHI musí být služebnost zřízena dle podmínek zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů.
- 2) Budoucí prodávající je povinen nejpozději do 30. června 2030 dokončit stavby VHI do stavu způsobilého jejímu užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání těchto staveb VHI, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného povolovacího dokladu, stanoví právní předpisy. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 400 000 Kč (*slovy: čtyři sta tisíc korun českých*).

Budoucí prodávající je povinen předat budoucímu kupujícímu (Odbor nabývání majetku Magistrátu města Plzně) kopii žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí nebo jiného povolovacího dokladu na poslední dokončenou stavbu VHI nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč (*slovy: jeden tisíc korun českých*) za každý den prodlení.

- 3) Poslední kolaudační rozhodnutí na dokončenou Stavbu nabude právní moci, nejpozději do 31. prosince 2030. V opačném případě má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit.
- 4) Současně s předáním staveb VHI převede budoucí prodávající na budoucího kupujícího práva vyplývající ze záruky poskytované zhotovitelem staveb VHI na dobu pěti let od vydání pravomocných kolaudačních rozhodnutí. Pro případ, že by zhotovitel staveb VHI, případně jeho právní nástupce, odmítl budoucímu kupujícímu uplatněné právo ze záruky s odůvodněním, že právo ze záruky může uplatnit pouze budoucí prodávající jakožto objednatel díla, zaváže se budoucí prodávající v kupní smlouvě k poskytnutí součinnosti nezbytné pro řádné uplatnění práva ze záruky.

- 5) Na převáděných stavbách VHI nebudou váznout v okamžiku uzavření kupní smlouvy žádné právní ani faktické vady. Toto se zavazuje budoucí prodávající zajistit.
- 6) Stavba jednotné kanalizační stoky musí být realizována dle předložené projektové dokumentace ve stupni DSP z 12/2023, SO 17 Prodloužení kanalizačního řadu, zpracované projekční kanceláří Ateliér Ostrava s.r.o., IČO 07360606. Případné změny v projektové dokumentaci musí být projednány a písemně odsouhlaseny.
- 7) Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně nebude do své správy přebírat kanalizační přípojky včetně horské vpusti a objektu horské vpusti, vodovodní přípojky realizované v souvislosti s výše uvedenou výstavbou.
- 8) Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace převezme do své správy objekt horské vpusti a její přípojku.
- 9) Jednotná kanalizační stoka bude převedena do majetku budoucího kupujícího správy Odboru správy infrastruktury Magistrátu města Plzně až po dokončení finálního povrchu pozemku (mj. stávající komunikace – chodníku), ve kterém se tato kanalizační stoka bude nacházet.

Nebude-li splněna některá ze shora uvedených podmínek pro uzavření kupní smlouvy, povinnost budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy nevznikne. Projeví-li přesto budoucí kupující vůli k uzavření kupní smlouvy tím, že vyzve ve sjednané lhůtě budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy, je budoucí prodávající povinen kupní smlouvu uzavřít.

V případě, že některá ze shora uvedených podmínek pro uzavření kupní smlouvy nebude splněna jen ve vztahu k některé samostatně převoditelné stavbě VHI, je budoucí kupující oprávněn, nikoli však povinen, vyzvat ve sjednané lhůtě budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy jen ve vztahu k takové samostatně převoditelné stavbě VHI, u níž budou splněny všechny shora uvedené podmínky. Budoucí prodávající je v takovém případě povinen na výzvu budoucího kupujícího kupní smlouvu s budoucím kupujícím uzavřít.

VI.

POVINNOSTI BUDOUCÍHO PRODÁVAJÍCÍHO

- 1) Budoucí prodávající je povinen realizovat stavby převáděné VHI dle podmínek stavebního povolení pro převáděné stavby, v souladu s projektovou dokumentací ve stupni DSP odsouhlasenou budoucím kupujícím před uzavřením této smlouvy, případně s jejími změnami odsouhlasenými budoucím kupujícím v průběhu realizace staveb převáděné VHI a všech vydaných stanovisek k předmětným stavbám VHI. Všechny případné změny oproti projektové dokumentaci, kterou budoucí kupující odsouhlasil před uzavřením této smlouvy, je budoucí prodávající povinen předložit budoucímu kupujícímu k odsouhlasení a je oprávněn je realizovat teprve po jejich písemném odsouhlasení ze strany budoucího kupujícího, resp. ze strany budoucího správce staveb VHI. Při realizaci Stavby musí být dodrženy Plzeňské standardy kanalizace. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100 000 Kč (slovy: jedno sto tisíc korun českých).
- 2) Budoucí prodávající je povinen včas písemně vyzvat budoucího správce staveb VHI (Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně, VODÁRNA PLZEŇ a.s., Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace), k účasti na:
 - zahájení stavby (předání staveniště),

- těchto technických zkouškách:
- kanalizace (budoucí správce Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně + VODÁRNA PLZEŇ a.s.)
- monitoring kanalizační sítě průmyslovou kamerou,
- zkouška těsnosti kanalizačních stok (voda i vzduch),
- technické přejímce stavby před konáním závěrečné kontrolní prohlídky staveb (Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně + VODÁRNA PLZEŇ a.s.),
- závěrečné kontrolní prohlídce stavby v souvislosti s vydáváním kolaudačního rozhodnutí (Správa veřejného statku města Plzně, příspěvková organizace, Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně + VODÁRNA PLZEŇ a.s.),

a to minimálně 10 pracovních dnů před jejich konáním.

Odbor nabývání majetku Magistrátu města Plzně si může vyžádat od budoucího prodávajícího doložení pozvánek na výše uvedené kontrolní dny v případě, že se budoucí správce prokazatelně nezúčastnil některého kontrolního dne, resp. na některý z kontrolních dnů nebyl pozván.

V případě, že na žádost Odboru nabývání majetku Magistrátu města Plzně nebude pozvánka doložena, je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 5 000 Kč (*slovy: pět tisíc korun českých*) za každý případ porušení této povinnosti.

- 3) Budoucí prodávající se zavazuje předat budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku Magistrátu města Plzně, kopii kolaudačního rozhodnutí na dokončené stavby převáděné VHI vybudované v souvislosti se Stavbou, a to nejpozději do 30 pracovních dnů ode dne nabytí právní moci (bude-li vydáno více kolaudačních rozhodnutí, tak do 30 pracovních dnů ode dne nabytí právní moci posledního z nich). V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč (*slovy: pět set korun českých*) za každý den prodlení.
- 4) Budoucí prodávající je povinen nejpozději 10 pracovních dnů před konáním závěrečné kontrolní prohlídky (před vydáním kolaudačního rozhodnutí) staveb VHI vybudovaných v souvislosti se Stavbou, předložit na Odbor správy infrastruktury Magistrátu města Plzně a VODÁRNU PLZEŇ a.s. k převzetí jednotné kanalizace následující doklady:
 - kompletní projektová dokumentace skutečného provedení stavby (potvrzená razítkem a podpisem),
 - geodetické zaměření včetně digitální podoby na datovém nosiči,
 - záznam z kamerové prohlídky jednotné kanalizace (ne starší než 2 roky),
 - veškeré obvyklé doklady dokládané k žádosti o vydání kolaudačního rozhodnutí.

V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500 Kč (*slovy: pět set korun českých*) za každý den prodlení.

- 5) Budoucí prodávající následně doloží budoucímu správci jednotné kanalizace Odboru správy infrastruktury Magistrátu města Plzně a zástupci VODÁRNY PLZEŇ a.s. nejpozději do 3 měsíců od nabytí právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí na

dokončené stavby VHI vybudované v souvislosti se Stavbou, zápis o odevzdání a převzetí staveb VHI a kolaudační rozhodnutí.

- 6) Budoucí prodávající je povinen předložit budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku Magistrátu města Plzně, nejpozději do 3 měsíců od právní moci posledního kolaudačního rozhodnutí na dokončenou Stavbu, pořizovací cenu – prokazatelně vynaložené náklady na realizaci převáděných staveb VHI a dále situaci se zákresem skutečného provedení převáděných staveb VHI. Současně s předáním prokazatelně vynaložených nákladů je budoucí prodávající povinen doložit budoucímu kupujícímu následující podklady:

jednotná kanalizační stoka - profil potrubí (DN v mm) + délka potrubí

Budoucí kupující si může vyžádat další podklady týkající se stavebního postupu a materiálů pro realizaci staveb VHI včetně pořizovacích cen.

VII.

SMLUVNÍ POKUTA

Budoucí prodávající a budoucí kupující se zavazují, že splní podmínky uvedené v čl. V. a VI. této smlouvy.

V případě, že budoucí prodávající nesplní všechny podmínky pro uzavření kupní smlouvy sjednané v čl. V. této smlouvy anebo neuzavře kupní smlouvu, a to vše ve sjednané lhůtě dle čl. V. odst. 1 této smlouvy, má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit a budoucí prodávající je povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 200 000 Kč (*slovy: dvě stě tisíc korun českých*), a to do 60 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

Pro odstranění všech pochybností strany společně konstatují, že nárok na smluvní pokutu dle tohoto článku nevzniká v případě nesplnění podmínek stanovených v čl. V. odstavci 3. bod 2) a 3) této smlouvy.

Smluvní pokuty stanovené v čl. VI. jsou splatné do 60 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

Budoucí kupující má vedle smluvní pokuty nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

VIII.

PŘECHOD VLASTNICTVÍ

Konečná kupní smlouva nebude podléhat vkladu do katastru nemovitostí a bude platná dnem podpisu té smluvní strany, která ji podepíše později.

IX.

USTANOVENÍ ZÁVĚREČNÁ

Budoucí prodávající na sebe podpisem této smlouvy přebírá ve smyslu § 1765 a § 1788 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb., v platném znění, nebezpečí změny okolností.

Budoucí prodávající bere na vědomí, že konečná smlouva bude předložena k projednání do orgánu statutárního města Plzně, tj. do Rady města Plzně.

Právní vztahy touto smlouvou výslovně neupravené se řídí ustanoveními občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. v platném znění a ostatními obecně závaznými právními předpisy.

Smluvní strany se dohodly, že jakékoliv změny a doplňky této smlouvy jsou možné pouze písemnou formou v podobě oboustranně uzavřených číslovaných dodatků smlouvy.

Obě strany této smlouvy prohlašují, že rozumějí jejímu obsahu a jsou s ním srozuměny, že smlouvu uzavírají na základě své pravé a svobodné vůle, prosty jakékoli tísně či nátlaku, považující ji za oboustranně výhodnou, což stvrzují svými podpisy.

Vůle města k uzavření této smlouvy je dána usnesením Rady města Plzně č. 1007 ze dne 24. října 2024.

Tato smlouva se vyhotovuje v počtu čtyř výtisků s platností originálu, z nichž obdrží každá ze smluvních stran po dvou výtiscích.

Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění, podléhá uveřejnění prostřednictvím registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že smlouvu k uveřejnění prostřednictvím registru smluv zašle správci registru budoucí kupující.

Smlouva nabývá platnosti dnem podpisu té smluvní strany, která ji podepíše později, a účinnosti dnem jejího uveřejnění prostřednictvím registru smluv dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, v platném znění.

Příloha: 1x situace - rozsah přebíraných staveb VHI.

Budoucí prodávající:

Budoucí kupující:

V dne

V Plzni dne

.....
ANTRACIT PLZ s.r.o.
Ing. Jan Hasík
jednatel společnosti

.....
statutární město Plzeň
Ing. Vlastimil Gola
člen Rady města Plzně
na základě plné moci č.j.: ZM-75/2022
ze dne 20. října 2022

